

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург

« 01 » октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КИПРОКО», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Цыганковой Елены Васильевны, действующей на основании Устава (Лицензия № 78-000621 от 17.05.2019 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Садко-Сити» (ООО «Садко-Сити»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Хатько Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников Помещений в Многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иными законодательными и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

1.3. Основные понятия, используемые в Договоре:

Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Чкаловское, ул. Большая Зеленина, д. 34, строение 1.

Помещение – жилое и/или нежилое помещение, машино-место в Многоквартирном доме;

Собственник –

- физическое лицо или юридическое лицо, которое владеет на праве собственности Помещением, в котором имеется инженерное оборудование, с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг;
- **в целях настоящего Договора:** физическое лицо или юридическое лицо, принявшее от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Помещение по акту приема-передачи (передаточному акту) или иному документу о передаче;
- **в целях настоящего Договора:** Застройщик – юридическое лицо, владеющее Помещениями, не реализованными по Договорам участия в долевом строительстве на момент выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Общее имущество многоквартирного дома (согласно ст. 36 ЖК РФ) – помещения, не являющиеся частями квартир, нежилых помещений и машино-мест, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется обеспечивать управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг в Помещения в Многоквартирном доме, обеспечивать вывоз твердых бытовых отходов, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- год постройки - 2019 год;
 - этажность – 5 - 9 из них 1 подземный;
 - количество квартир – 92 кв.;
 - общая площадь – 13 728,5 кв. м;
 - общая площадь жилых помещений – 7014,0 кв. м, кроме того,
 - общая площадь встроенных нежилых помещений для коммерческого использования – 1016,9 кв. м;
- Площадь встроенного объекта дошкольного образования- 83,4 кв.м;

- подземная автостоянка – 1680,1 кв.м (56 м/м);
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 2 788,0 кв.м;
- кадастровый номер земельного участка 78:07:0003200:1.

2.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация имеет право:

- 3.1.1. Требовать возмещения затрат на ремонт общего имущества, поврежденного по вине Собственника.
- 3.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств в части содержания и технической эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, при необходимости заключать договоры со специализированными и иными организациями.
- 3.1.3. Рассматривать и принимать решение по заявкам на технологическое присоединение энергопринимающих устройств.
- 3.1.4. От своего имени вести гражданские дела во всех судебных учреждениях со всеми правами, которые предоставлены законом истцу, ответчику и третьим лицам: полного или частичного отказа от исковых требований, изменения предмета иска, заключения мирового соглашения, передачи полномочий другому лицу (передовое), обжалования постановления суда, предъявления исполнительного листа к взысканию, получения присужденного имущества или денег по вопросам, связанным с взысканием с Собственника и с граждан, проживающих в жилых помещениях по договору социального найма, найма, аренды, задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, штрафов, убытков.
- 3.1.5. Требовать от Собственника внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг, принимать меры к взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация обязана:

- 3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с даты подписания настоящего Договора. В течение 05 (Пяти) дней с даты выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осмотреть и принять в управление Многоквартирный дом по Акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), и принять техническую документацию на Многоквартирный дом, перечень которой указан в Приложении № 5 к Договору.
- 3.2.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.2.3. Вести и хранить техническую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.), вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Застройщика, Собственника, знакомить с содержанием указанных документов.
- 3.2.4. В срок не позднее 10 (Десяти) дней от даты передачи Застройщиком нижеперечисленной документации, подать документы на заключение от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение:

для заключения договора холодного водоснабжения, Застройщик передает Управляющей организации:

1. Акт технического освидетельствования (приёмки в эксплуатацию) узлов учёта;
2. Исполнительные чертежи водопроводных вводов;
3. Акт технического освидетельствования водопроводного ввода.

б) водоотведение:

для заключения договора водоотведения, Застройщик передает Управляющей организации:

1. Акт освидетельствования общесплавной канализационной сети;
2. Исполнительный чертёж сети канализации.
3. Документы о передачи наружных сетей на баланс города и в хозяйственное ведение ГУП Водоканал

в) электроснабжение:

для заключения договора электроснабжения, Застройщик передаёт Управляющей организации:

1. Акт об осуществлении технологического присоединения ПАО «Ленэнерго»;
2. Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей с ПАО «Ленэнерго»;
3. Разрешение СЗУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки.

г) отопление и горячее водоснабжение:

для заключения договора теплоснабжения Застройщик передаёт Управляющей организации:

1. Акт приёмки в постоянную эксплуатацию теплового ввода, ИТП и внутренней системы теплоснабжения (форма 1 часть 2);
2. Разрешение СЗУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки.
3. Документы о передачи наружных сетей на баланс города и в хозяйственное ведение ГУП «ТЭК СПб»

С даты подписания Управляющей организацией от своего имени Договоров с ресурсоснабжающими организациями обязательства по оплате счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями, за поставляемые в Многоквартирный дом коммунальные услуги, несет Управляющая организация.

В случае, если Застройщиком будут понесены затраты по оплате счетов ресурсоснабжающих организаций за коммунальные услуги, поставляемые в Многоквартирный дом за период с даты передачи Застройщиком Собственнику Помещения до даты заключения Управляющей организацией договоров на поставку коммунальных услуг, Управляющая организация обязуется компенсировать Застройщику, по тарифам для населения и по показаниям общедомовых узлов учета, (согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») затраты Застройщика в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Застройщиком Управляющей организации соответствующего счета с приложением подтверждающих затраты документов.

3.2.5. Заключать договоры от своего имени на выполнение работ и оказание услуг специализированными организациями (обслуживание лифтов, трубочистные работы, электроизмерительные работы, услуги по дератизации, вывоз бытового мусора и др.) в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания настоящего Договора и с даты выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2.6. Обеспечить предоставление иных услуг (обеспечение работы домофона, видеонаблюдение) в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику, Собственникам, жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.2.8. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных в связи с выполнением условий настоящего Договора.

3.2.9. Предоставить Застройщику, Собственнику на ознакомление копии заключенных Управляющей организацией договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, указанных в п. 3.2.4. Договора, а также договоров по п. 3.2.5. -3.2.6 Договора.

3.2.10. Не менее чем за два дня до начала работ, путем вывешивания соответствующих объявлений, информировать Застройщика, Собственника о проведении планового ремонта общего имущества Многоквартирного дома, о планируемом отключении, испытании или ином режиме работы инженерных систем Многоквартирного дома. Информацию о работах аварийно-восстановительного характера – по факту возникновения аварии.

3.2.11. Производить начисление платежей за оказываемые в рамках настоящего Договора жилищные, коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, установленных законодательством, с правом передачи этих полномочий третьим лицам. Обеспечить доставку платежных документов Собственникам не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. Застройщику по окончании расчетного месяца к платежным документам, выставлять Акт по форме, указанной в Приложении №10 к Договору.

Производить перерасчет начисленных платежей в случае:

- предоставления коммунальных услуг с нарушением их перечня, объёмов и качества;
- принятия органами законодательной власти Санкт-Петербурга или общим собранием собственников иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и тарифов на коммунальные и другие услуги.

3.2.12. Обеспечивать мероприятия по сбору платы с Застройщика, Собственников за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, оказываемые в рамках настоящего Договора.

3.2.13. Со дня передачи Собственнику по акту приема-передачи Помещения от Застройщика, все платежи за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги по переданному Помещению и соответствующей доли общего имущества Многоквартирного дома, пропорциональной общей площади Помещения, предъявлять к оплате к Собственнику. До передачи Помещения Собственнику, вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

3.2.14. Вести реестр лиц, принявших от Застройщика по Акту приема-передачи Помещения в Многоквартирном доме. Еженедельно проводить с Застройщиком сверку о количестве переданных Собственникам Помещений в Многоквартирном доме.

3.2.15. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных в рамках настоящего Договора обязательных платежей.

3.2.16. По требованию Застройщика производить сверку платежей по Договору.

3.2.17. Принять и обеспечить хранение технической документации на Многоквартирный дом, передаваемой в соответствии с Приложением №5 к Договору.

3.2.18. Обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.19. Производить проверку технического состояния общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.20. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика, Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.21. Незамедлительно информировать Застройщика, Собственников в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.2.22. Информировать Застройщика и Собственников о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей, не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

3.2.23. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае

нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.24. Произвести приемку в эксплуатацию индивидуальных (в квартирах и во встроенных нежилых помещениях) приборов учета тепловой энергии, ХВС и ГВС с установкой контрольных пломб, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов:

- Для помещений, Собственником которых на дату подписания настоящего Договора является Застройщик: при участии представителя Застройщика - в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- Для всех остальных помещений: при участии Собственника (или его представителя) - в течение 5 (пяти) рабочих дней после поступления от Собственника соответствующей заявки или в сроки, согласованные с Собственником.

3.2.25. На основании заявки Застройщика, Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (помещениям) Застройщика, или Собственника.

3.2.26. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров).

3.2.27. Предоставлять Застройщику, Собственнику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

3.2.28. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственниками Помещений в Многоквартирном доме, до момента полной передачи Застройщиком всех Помещений в Многоквартирном доме. В случае использования Помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях.

3.2.29. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника на инженерных сетях, грозящей повреждению имущества других Собственников или имуществу Застройщика (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства), ликвидировать её в оперативные сроки в соответствии с действующим законодательством.

3.2.30. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Прием заявок по тел. (812) 650-28-30, аварийная служба по тел. (812) 650-28-30

3.2.31. Рассматривать обращения, заявления и жалобы Застройщика, Собственников, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет заявлений.

3.2.32. Информировать Застройщика, Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.33. Представлять Застройщику, Собственнику отчет о выполнении условий Договора, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года. В случае имеющейся задолженности (остатка) по итогам года, учитывать при формировании плана работ на следующий год. Отчет размещается путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а также в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников, на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений.

3.2.34. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Застройщика, Собственников, без письменного разрешения Застройщика, Собственника или наличия иного законного основания.

3.2.35. Предоставлять Застройщику, Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.2.36. За 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора:

- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников.
- произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Застройщиком, Собственниками Помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Застройщиком, Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

В случае переплаты Застройщиком, Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Застройщика, Собственника о сумме переплаты и получить распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

3.2.37. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности и наложения контролирующими надзорными организациями (в том числе Государственной Жилищной Инспекцией Санкт-Петербурга, МЧС России, Роспотребнадзором и т.д.) штрафных санкций на Управляющую организацию из-за виновных действий Собственника Помещения, Управляющая организация вправе предъявить требование Собственнику Помещения о возмещении убытков в размере суммы наложенного штрафа.

4. Права и обязанности Застройщика, Собственника

4.1. Застройщик, Собственник имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.

4.1.3. Требовать изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

4.1.6. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т. ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать в Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.2. Застройщик, Собственник обязан:

4.2.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

4.2.2. До 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, указанную в счете-квитанции.

4.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, а также не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Помещения;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать шум в помещениях и местах общего пользования, превышающий нормативный уровень, установленный законодательством РФ, Санкт-Петербурга, а также решениями общих собраний МКД;

к) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в том числе при замене оконных и дверных заполнений, дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов;

л) не производить работы по перепланировке и/или переустройству Помещений, оказывающие влияние на безопасность конструкций здания и нарушающих целостность несущих конструкций здания.

4.2.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварий.

4.2.5. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене собственника в случае приобретения права собственности на Помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации перехода права, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.2.6. Застройщик, Собственник обязан информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей организации вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

4.2.7. Для обеспечения при необходимости оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, Собственник или иной владелец Помещения обязан сообщить Управляющей организации свои либо Представителя контактные телефоны.

4.2.8. Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения документации, указанной в

п.3.2.4. Договора, подать в соответствующие ресурсоснабжающие организации (АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал СПб»), пакеты документов для передачи в собственность города Санкт-Петербург объектов инженерной инфраструктуры: наружных сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения

5. Расчеты по договору и порядок оплаты

5.1. Размер платы определяется ежемесячно в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, в зависимости от объема работ и услуг, предоставленных за отчетный период, с учетом площади Помещения Собственника, иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного

дома, численности семьи Собственника и иных лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления, установленных действующим законодательством РФ, Санкт-Петербурга, Управляющей организацией, исходя из стоимости услуг, в соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ. При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления. Плата по настоящему Договору производится Застройщиком, Собственником по счету-квитанции и включает:

- а) платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- б) платежи за коммунальные услуги;
- в) платежи за иные услуги, предоставляемые в соответствии с п.3.2.5. настоящего Договора.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом – счетом-квитанцией и Актом оказанных услуг к Договору, подтверждающим оказание услуг и выполнение работ по Договору (для Застройщика).

5.3. Размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома рассчитывается в соответствии с Перечнем стоимости работ и услуг, указанных в Приложении № 3 настоящего Договора.

5.4. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение), поставляемые в жилые помещения, рассчитывается в соответствии с показаниями приборов учета, согласно тарифам установленным органами государственной власти и местного самоуправления для населения и правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Утвержденные на 2018 год тарифы на предоставляемые коммунальные услуги приведены в Приложении №3 к Договору.

Размер платы Застройщика, Собственника за коммунальные услуги, поставляемые в нежилые помещения, машиноместа, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.6. В случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

При этом, Управляющая организация обязана информировать Застройщика, Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не позднее, чем за 30 тридцать календарных дней до даты представления платежных документов на основании которых будет осуществляться оплата, путем размещения данной информации на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, а также в лифт-холлах, расположенных на первом этаже в каждом подъезде Многоквартирного дома.

5.7. При временном отсутствии граждан – Собственников, размер платы Собственника Помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также электроснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.8. В случае изменения доли Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство, сумма платежа по Договору подлежит изменению.

5.9. Затраты по содержанию Помещения и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома до подписания Собственником Акта приема-передачи Помещения, несет Застройщик.

5.10. Для упорядочивания взаиморасчетов Управляющая организация еженедельно запрашивает, а Застройщик предоставляет Управляющей организации список Собственников, которым переданы Помещения, с приложением копий подписанных актов приема-передачи.

5.11. С даты подписания акта приема-передачи Помещения Собственником и Застройщиком, либо с даты подписания Застройщиком акта приема-передачи Помещения в порядке, установленном п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, расходы по содержанию Помещения и общего имущества Многоквартирного дома несет Собственник Помещения, и Управляющая организация выставляет счета на оплату услуг по настоящему Договору Собственнику. При этом стоимость работ и оказываемых услуг, выставляемая Застройщику, изменяется соразмерно переданным Помещениям Собственникам.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Застройщика, Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.4. В случае нарушения Собственником пункта 4.2.3 Договора, Собственник несет ответственность за ущерб, возникший при нарушении п.4.2.3. Договора перед Управляющей организацией и третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае нарушения Застройщиком, Собственником сроков внесения платежей, установленных п. 4.2.2. Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Застройщиком, Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: техногенные и природные катастрофы, военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

7.3. Расторжение Договора допускается только по соглашению Сторон, и в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на три месяца и вступает в силу с даты выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если:

- не проведено общее собрание собственников помещений МКД;

- не проведен открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления МКД.

8.2. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации путем размещения информации в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников или лиц, принявших помещение по Акту приема-передачи.

9. Особые условия

9.1. Застройщик подтверждает, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой заключен Договор управления Многоквартирным домом.

9.2. Застройщик подтверждает, что подписанием настоящего Договора предоставляет Управляющей организации право в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления.

9.3. При осуществлении полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени Собственника без доверенности. Другие работники Управляющей организации - только на основании доверенности, выдаваемой генеральным директором.

9.4. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений за счет Собственника или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Санкт-Петербурга.

9.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

9.6. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Застройщиком, Собственником и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

9.7. Претензии могут быть предъявлены Застройщиком, Собственником в течение срока действия настоящего Договора. Претензии, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не принимает.

9.8. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд.

9.9. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.



9.10. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

10. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома

2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома
3. Приложение № 3 – Перечень тарифов и цен на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, и на предоставляемые коммунальные услуги
4. Приложение № 4 – Акт приема-передачи Многоквартирного дома в управление
5. Приложение № 5 – Печень технической документации на Многоквартирный дом
6. Приложение № 6 – Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между Собственником Помещений и Управляющей организацией.
7. Приложение №7 – Акт оказанных услуг – форма

8. Реквизиты Сторон

<p>Управляющая организация: ООО «КИПРОКО»</p> <p>Юр.адрес: 194144, Санкт-Петербург, Гельсингфорсская ул. д.4 корп 1 лит.В пом 17-Н оф 80. ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40 ОКВЭД 74.7; 31.10.9; 31.20.9; 40.10.5; 40.30.3; 40.30.5; 41.00.2; 81.10; 46.42; 46.49.43; 47.64.1; 47.71.5; 47.91.1; 47.91.2; 47.91.3; 47.99.2; 64.20.3 Расчётный счёт 40702810.2.55000020701 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 30101.810.5.00000000653 Тел. (812) 650-28-30</p> <p>Генеральный директор _____ / Дыганкова Е.В./ м.п</p> 	<p>Застройщик ООО «Садко-Сити» Место нахождения: 191123, Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 39, лит. В, офис 63</p> <p>ОГРН 1069847534118 ИНН 7842347729 КПП 784201001</p> <p>р/счет 40702810500050003510 в Ф-Л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», Кор. счет 30101810540300000795 БИК 044030795</p> <p>Тел.: 8(812)332-50-60</p> <p>Генеральный директор _____ / Хатько А.В./ м.п</p> 
--	---